

## **REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO MONTE JUIC**

Rua Jorge O. Solanas, 122 – Cangaíba – São Paulo - SP

Este regulamento, aprovado pelos condôminos presentes na Assembléia Geral Extraordinária do Condomínio, realizada em 27/07/2012, tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos, complementando e na conformidade com o que determina a Lei nº. 4591 de 16.12.64 e outras posteriores, como também as determinações da Convenção Condominial.

### **PROIBIÇÕES:**

#### **I - DAS ÁREAS COMUNS:**

- 1 - Pisar ou brincar nas partes que compõem o jardim, bem como nele intervir, adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhe o arranjo a revelia do síndico.
- 2 - Depositar objetos ou outros materiais em qualquer das áreas de uso comum, isto é, na entrada, passagens, sala de força, garagem, etc. sem a permissão do síndico. Os volumes depositados serão removidos pelo síndico e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura ocasionados.
- 3 - Sujar, danificar, afixar cartazes ou avisos nas áreas comuns, exceto os de ordem legal, com prévia anuência do síndico.

#### **II - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

- 4 - Estender, bater ou secar tapetes ou lençóis e quaisquer roupas, bem como vasos de plantas e objetos de peso nas janelas ou outros sítios fronteiros, nos quais também não é permitido instalar varais nas janelas, uma vez que sejam visíveis no exterior.
- 5 - Modificar as disposições das paredes internas de divisões de sua casa, sem a prévia anuência do síndico, bem como modificar a forma ou aspecto externo do Condomínio, sem a prévia autorização da Assembléia Geral dos Condôminos.
- 6 - Alterar a fachada da Casa, bem como, manter objetos visíveis das áreas externas do Condomínio.
- 7 - Ter ou usar instalações ou material, por qualquer forma, que venham a afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos ou que possam onerar as despesas do seguro comum do Condomínio.
- 8 - Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga ou alteração da estrutura do Condomínio, sem autorização do Corpo Diretivo.
- 9 - Manter ou guardar substâncias odoríferas ou que causem perigo a segurança do Condomínio ou de seus condôminos, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos, etc.

**10** - Fazer uso de fogão que não a gás ou elétrico, sendo vedado terminantemente o emprego de outros tipos, que não sejam considerados como de uso doméstico. Por exemplo: comercial qualquer, gasolina, querosene, diesel, carvão, etc.

**11** - Além dos casos previstos em Lei, a instalação e funcionamento, em qualquer dependência das unidades, de escritórios comerciais, consultórios, aulas instrumentais e de canto, atelier de costura, cursos e escolas de qualquer natureza, bem como qualquer outro tipo de comércio ou indústria, visto ter o condomínio destinação exclusivamente residencial.

**12** - Atirar pelas janelas, para a rua, área comum, garagens e demais dependências do Condomínio, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer objetos ou líquidos.

**13** - Fazer reparos na sua casa, sem o cumprimento do Art. 10 do Capítulo "É DEVER" e Art. 4 das "DISPOSIÇÕES GERAIS", promover festividades ou reuniões suscetíveis de prejudicar os pertences comuns ou de perturbar o sossego e a tranquilidade dos demais condôminos.

**14** - Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares durante horário de trabalho.

**15** - Realizar mudanças totais ou parciais, sem cumprir o Art. 9 do capítulo "É DEVER" e o Art. 3 das "DISPOSIÇÕES GERAIS".

**16** - Utilizar, alugar, ceder ou explorar no todo ou em parte as casas para fins que não sejam estritamente residenciais.

### **III – DA GARAGEM**

**17** - Realizar lavagem ou conserto de veículos em qualquer área do Condomínio, excetuando-se os de caráter emergencial que não causem transtornos e sujeira.

**17.1** - Alugar ou ceder sua vaga na garagem, sob qualquer hipótese a pessoas não residentes no Condomínio.

**17.2** - Terminantemente proibido o estacionamento de motocicletas em qualquer área comum, que não a respectiva garagem da casa.

**18** - O trânsito de pessoas estranhas ou prestador de serviço nas áreas comuns do Condomínio, desde que esteja acompanhado pelo morador.

**18.1** - Será permitido somente no trajeto condomínio/casa e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos e devidamente identificados.

**18.2** - Não se aplica este tópico, se acompanhado pelo proprietário, funcionário do Condomínio ou do Corpo Diretivo.

**18.3** - O proprietário do imóvel, ou quem detenha legalmente a sua posse é responsável por danos e atos praticados por terceiros que a seu contrato adentrem o Condomínio.

**19** - Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes pedintes, flores e outros. Em caso de entrega de encomenda e/ou outro bem deverá o condômino dirigir-se ao portão social, a fim de retirá-lo.

**É DEVER:**

- 1 - No período das 22:00 às 8:00 hrs. da manhã, cumpre aos moradores guardar silêncio evitando a produção de ruídos ou sons que possa perturbar o sossego e o bem estar dos demais moradores.
- 2 - Em qualquer horário o uso de aparelhos sonoros ou musicais deve ser feito de modo a não perturbar os vizinhos.
- 3 - Tratar com respeito os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao Síndico.
- 4 - Acondicionar o lixo em sacos plásticos fechados, colocando-os na lixeira e cuidando para que não haja respingos.
- 5 - Todo morador deve manter as áreas comuns sempre limpas.
- 6 - O morador que receber prestador de serviço deverá acompanhá-lo, na sala de força, no telhado, na área comum, porque se ocorrer algum dano o condômino será responsável.
- 7 - Estacionar o veículo na sua garagem.
- 8 - Comunicar as mudanças ao Síndico e a Administradora, por escrito, com a assinatura do proprietário da casa, reconhecendo-se a(s) firma(s) em cartório de notas com antecedência mínima de 2 (dois) dias do evento.
  - 8.1 - Ato contínuo a mudança, atualizar os dados cadastrais junto à administradora.
  - 8.2 - Se novo proprietário, apresentar documentação de transmissão da propriedade e posse da casa ao Síndico e a Administradora.
- 9 - Qualquer tipo de reforma na casa que tenha prestador de serviço, comunicar o Síndico e os moradores do condomínio através de carta ou e-mail, com antecedência de 2 (dois) dias, informando a quantidade de pessoas que vai trabalhar.
- 10 - Daqueles que não residem na casa de sua propriedade, comunicar à Administradora o seu domicílio para recepção de correspondência.
  - 10.1 - Não o fazendo não poderão alegar em juízo ou fora dele a não recepção das correspondências, nem tampouco o desconhecimento do seu conteúdo.
- 11 - Ao informar o seu endereço forneça sempre o número da casa de forma a facilitar a distribuição da correspondência. Na falta deste dado, não poderá o morador em juízo ou fora dele, responsabilizar o condomínio por possíveis atrasos ou extravios das mesmas.
- 12 - Prestigiar e fazer cumprir as decisões do Síndico, Sub-síndico e Assembléia Geral e a esta comparecer, a fim de que as decisões tomadas expressem, realmente, a vontade condominial.
- 13 - Observar dentro do Condomínio a mais rigorosa moralidade, decência e respeito.
- 14 - Notificar imediatamente o Síndico, e/ou Sub-síndico, a incidência de moléstia infecto-contagiosa grave na sua casa.

**15** - Permitir a entrada em sua unidade, do Síndico, Sub-síndico e/ou membro da administradora e das pessoas que os acompanharem, desde que se torne necessário a inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo.

**16** - Contribuir para as despesas gerais, na forma do aprovado pela Assembléia Geral.

**17** - Providenciar o conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao Condomínio, que tenha sido danificado por animais ou pessoas de sua relação, seja condômino (a) ou esteja em visita ao condomínio.

**18** - Fazer constar como parte integrante dos contratos de locação ou venda, exemplar deste regulamento, cuja infringência possa motivar a respectiva rescisão.

**19** - Qualquer sugestão, crítica ou denúncia de atos irregulares, deverão ser efetuados no livro de Ocorrências, disponível com o síndico.

**20** - Ficam os condôminos responsáveis pelo fechamento do portão de veículo, bem como, portão social.

#### **IV - DAS ÁREAS DE LAZER:**

**1** - É de total responsabilidade dos pais o comportamento de seus filhos nas áreas comuns do condomínio, devendo os mesmos, zelar por suas integridades físicas.

#### **V - SEGURANÇA:**

**1.1** - O trânsito de veículos dentro dos limites do condomínio é de no máximo 10 (dez) Km/h.

**1.2** - Não será permitida a entrada de pessoas estranhas no condomínio, o morador deverá receber os seus visitantes no portão social.

**1.3** - As encomenda(s) deve(m) ser retirada(s) pelo(s) morador(es) no portão social.

**1.4** - Deve ser observado o teor do Art. 14, 17 e 18, do capítulo "É PROIBIDO" e Art. 2.1 e 4.9, do capítulo "DAS ÁREAS DE LAZER", para entrada inadvertida de estranhos.

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**1** - É proibido veículos de visitantes e prestador de serviço dentro do Condomínio, caso a vaga do morador esteja vazia poderá utilizar normalmente.

**1.1** - No caso de sinistro de qualquer natureza, inclusive os sucedidos envolvendo a segurança em geral do condomínio causados pelo veículo infrator (Art. 17, capítulo "É PROIBIDO"), será de total responsabilidade do condômino relacionado ao veículo infrator.

**1.2** - É proibido deixar veículo no corredor do Condomínio estacionado, atrapalhando os demais moradores, será permitido em caso de carga e descarga desde que seja rápida.

**2** - Só serão permitidas mudanças nos seguintes dias e horários:

De segunda a sexta das 8:00 às 16:00 hrs.

Sábados: das 9:00 às 16:00 hrs.

Domingos e feriados: proibido.

3 - São permitidas as reformas e qualquer reparo que implique em barulho audível das demais unidades, nos seguintes dias e horários:

De segunda a sexta-feira das 8:00 às 18:00 hrs.

Sábados das 9:00 às 17:00 hrs.

Domingos e feriados: proibido

4 - Os animais existentes no condomínio serão tolerados, desde que não perturbem os demais moradores, sejam vacinados, de pequeno porte (cães, gatos, tartaruga, papagaio, etc.), não circulem nas áreas comuns e que permaneçam sob estrita vigilância.

4.1 - É proibida a permanência e circulação de animais nas áreas comuns, estes, deverão ser transportados no colo ou na coleira. No caso de algum acidente, o dono deve recolher a sujeira imediatamente.

5 - Fica obrigado o condômino a retirar o entulho de sobras de reformas (madeira, concreto, tijolos, carpetes, etc.) de sua unidade para fora das dependências do Condomínio. A não retirada será efetuada pelo Síndico e cobrada nas taxas condominiais da unidade acrescida de multa.

6 - As visitas breves não se enquadram no disposto do presente Artigo, valendo o disposto no Art. 17 do capítulo "É PROIBIDO", e observando o Artigo 2 deste Capítulo.

#### **DAS PENALIDADES:**

1 - O condômino que violar as disposições legais bem como as contidas neste Regulamento (além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar) ficará sujeito à multa de 2 a 5 condomínios dependendo da gravidade, vigente à época da infração, após carta de advertência, duplicando-se este valor em caso de reincidência.

1.1 - Excetuando nesse caso as multas referentes ao item "Área de Lazer" que devem seguir o valor descrito no Art. 2.9, item "c".

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A multa será imposta pelo Síndico e pelo Conselho e cobrada pela Administradora juntamente com a contribuição, no vencimento imediatamente posterior, facultado ao interessado recorrer a Assembléia Geral. A imposição da multa será comunicada por escrito ao infrator ou quem por ele responsável dentro do vínculo de sua relação, não tendo efeito suspensivo o recurso eventualmente interposto.

2 - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

3 - Os casos omissos neste regulamento, na Convenção Condominial ou na Lei de Condomínios, serão resolvidos pelo Corpo Diretivo e se necessário, pela Assembléia específica para tal fim.

4 - As infrações terão validade de 12 meses a contar da data impressa na carta de advertência ou notificação.

**NÃO SERÁ ACEITA EM QUALQUER HIPÓTESE, POR QUEM QUER QUE SEJA, ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DAS NORMAS ESTABELECIDAS NESTE REGULAMENTO, SENDO QUE O MESMO SERÁ ENTREGUE A TODOS OS MORADORES.**

São Paulo, 28 de Julho de 2.012.